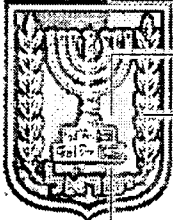


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מינהל התכנון
הועדה המחוזית מחוז מרכז

תכנית מס' 416-0339630

26-04-2018

רע/מק/844-התעשייה 8, רעננה.

נתקבל

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי רעננה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

ועדה מקומית לתכנון ובניה
רעננה

אישור תכנית מס' 416-0339630
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2017021 ביום 03.12.17

איתנו גינתרוב, עו"ד

פרץ אוסנברג, עו"ד
מזהנדס עיריית רעננה

לונה כהן
יו"ר הועדה המחוזית



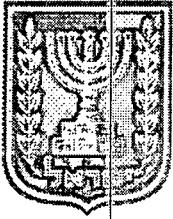
תכנון זמין
מונה הדפסה 17

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

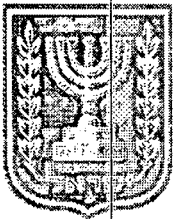
<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

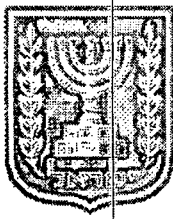
המגרש נמצא באזור התעשייה רעננה בין הרחובות זרחין, התעשייה והעמל. התכנית מבקשת לקבוע שימושים ויעודים, להוסיף שטחים עיקריים, שטחי שרות וקומות למגרש המיועד למסחר ותעסוקה. בהתאמה לתכנית מתאר רע/3000 ובסמכות ועדה מקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



רע/מק/844-התעשייה 8, רעננה.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

416-0339630

1.2 שטח התכנית

1.644 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (ג)

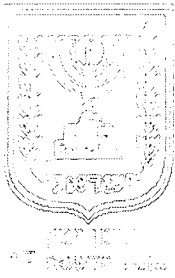
היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רעננה

189044 קואורדינאטה X

678207 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב התעשייה 8, רעננה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רעננה - חלק מתחום הרשות: רעננה

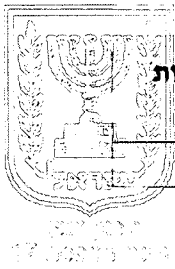
נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רעננה	התעשייה	8	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8981	מוסדר	חלק	53	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רע/1/330 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רע/1/330 א ממשיכות לחול.	4632	3016	29/03/1998
רע/3000	כפיפות		7237	4748	30/03/2016



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חגי יניב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חגי יניב		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה			25/04/2017	חגי יניב	25/04/2017	זכויות בניה מאושרות	כן
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 100	1	12/03/2018	חגי יניב	12/03/2018	נספח בינוי פיתוח ותנועה מחייב כמפורט בסעיף 6.1	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		28/05/2017	חגי יניב	29/05/2017	תשריט מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



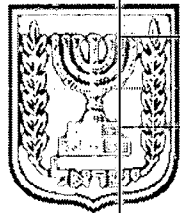
מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			י.נ.ו.ב בניה ופיתוח בע"מ	כפר סבא	ששת הימים	42	09-7470600	09-7415869	inbar@yanuv.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			י.נ.ו.ב בניה ופיתוח בע"מ	כפר סבא	ששת הימים	42	09-7470600	09-7415869	inbar@yanuv.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 17

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אבנר חצור	007560444		תל אביב- יפו	השלושה (1)	2			
בעלים				גולדברג וולף שירותי ניהול בע"מ	תל אביב- יפו	השלושה (1)	2			
בעלים				דברת רעננה בע"מ	תל אביב- יפו	השלושה (1)	2			
בעלים				מ.שיפמן השקעות בע"מ	תל אביב- יפו	השלושה (1)	2			

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				עמליה פרנק כהן נכסים והשקעות בע"מ	תל אביב-יפו	השלושה (1)	2			

(1) כתובת: רח' השלושה 2, תל אביב
מגדל אדגר 360, קי 25.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	חגי יניב	5867867	חגי יניב אדריכלים	רעננה	ארלוזורוב	2	09-7729870	09-7729868	haggai31@netvision.net.il
יועץ תנועה ופיתוח	יועץ	נתי אפפל	23085		כפר סבא	נחל הדס	24	09-7664003		na-arc@netvision.net.il
	מודד	יאיר דוידובסקי	547		הוד השרון	(1)	8	09-7670772		ydls@ydls.co.il

(1) כתובת: רחוב הדפנה 8 הוד השרון.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
הדפסה 17

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת זכויות בניה, לצורך הקמת מבנה מסחר ותעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת אחוזי בניה כוללים מ- 145% ל- 295% מעל מפלס הקומה הקובעת, לפי רע/3000 סעיף 26.4.
2. שינוי יעוד "מסחר, משרדים ותעשייה" ל"מסחר ותעסוקה" לפי רע/3000, פרק 8, סעיף 26.
3. קביעת גובה הבנין ומספר קומות.
4. הוספת שטחי שירות בתת הקרקע הנדרשים לחניה ושטחי עזר.
5. קביעת הוראות בינוי.
6. קביעת הפקעה לדרך מוצעת ברוחב 3 מ' בחזית הדרומית של המגרש.
7. קביעת זיקת מעבר לציבור בחלקו הצפוני של המגרש ברוחב של 3 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	1
מסחר ותעסוקה	2



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר, משרדים ותעשייה	1,644	100
סה"כ	1,644	100

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.82	78.95	דרך מוצעת
95.18	1,558.94	מסחר ותעסוקה
100	1,637.89	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

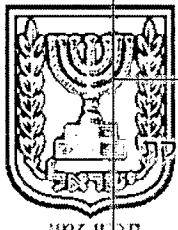


תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון ומתן
מנהל הדפסה 17



תכנון ומתן
מנהל הדפסה 17



תכנון ומתן
מנהל הדפסה 17

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	שימושים
4.1.2	שימושים המותרים בדרך בהתאם להגדרתה בחוק התכנון והבניה
4.1.2	הוראות
4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
4.2.2	שימושי מסחר, משרדים ותעסוקה 1 לפי רע/3000
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. גובה קומת מסחר כפולה + 6 קומות משרדים, מעל מפלס הקרקע.</p> <p>2. שימושים על פי קומות: בקומות התת קרקעיות יותרו חניונים, ושטחי עזר כשטחי שירות בלבד.</p> <p>בקומת הקרקע יותרו שימושי מקלחות, לובי, חדר אשפה, אחסנה ומסחר כמסעדות, בתי קפה וחנויות.</p> <p>בקומות שמעל יותרו שימושים של משרדים.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>עיצוב המבנה וחומרי הגמר יהיו בהתאם להנחיות המרחביות והפרטניות שיאושרו בשלב הנפקת תיק מידע להיתר.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. השימושים המסחריים יהיו בקומת הקרקע בלבד ויופרדו מיתר השימושים בבנין. הפרדה תהיה בין היתר, בכניסה לשטחים המסחריים, מערכות מיזוג אויר ומנדפים. כמו כן, יוקצו לשטחים המסחריים חניות מיועדות ומסומנות בהתאם לתקן במרתף החניה סמוך לכניסה אליו.</p> <p>2. גובה המבנים, מספר הקומות מעל הקרקע, מספר מרתפי החניה לפי נספח בינוי.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה - מעל הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי		
							מל	מתחת	עיקרי	שרות								
5	5	3.5	3.5	3	8 (5)	30 (4)	40	295 (3)	9535.2	4932		1150.8 (2)	3452.4 (1)	1565	רעננה	2	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מתוך השטח העיקרי 500 מ"ר עיקרי עבור מסחר.
- (2) שטחי השירות כוללים שטחים עבור מרחבים מוגנים בהתאם לתקן.
- (3) אחוזי הבניה מעל מפלס הכניסה.
- (4) הגובה מתייחס למפלס פני הבטון העליונים של הקומה הטכנית.
- (5) קומת קרקע כפולה + 6 קומות משרדים = 8 קומות.

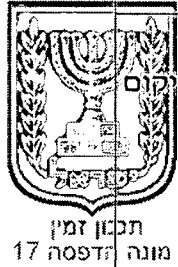


תכנון זמין
מונה הדפסה 17



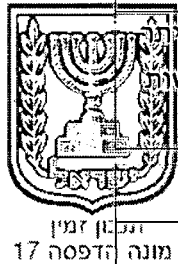
תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות



6.1	הוראות בינוי
	<p>תכנית הבינוי מנחה בלבד למעט העקרונות המחייבים להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> הגדרת אספקטים מחייבים: עקרונות העמדת מבנים, מיקום אזור שירות, מסי קומות, מיקום שימושי מסחר. חזיתות המסחר יופנו לרחוב התעשייה. אזור השרות הכולל חנויות תפעוליות, חדרי אשפה, רחבות פריקה וטעינה ימוקמו בחלקו האחורי של המגרש. גובה המבנים המבוקש עד 30 מטר עפ"י רע/3000. מיקום פירי איורור ופליטת עשן נושא זה יקבע בעת הגשת בקשה להיתר בניה. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.

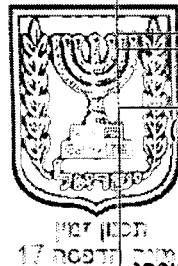
6.2	חניה
	<p>כל החניות למבנה המוצע יהיו בתחומי המגרש ובתת הקרקע. תקן החניה לזכויות מכוח תכנית זו יהיה 1:30 למסחר ומשרדים.</p>



6.3	בניה ירוקה
	<p>היתר הבניה בתחום תכנית זו יינתנו בכפוף להוראות תו תקן 5281 לבניה ירוקה. תנאים להיתר בניה יהיו כקבוע במסמכי התקן התקף בעת הגשת הבקשה. תנאי לאישור אכלוס, אישור רשות מוסמכת על עמידה בכל דרישות התקן וזכאות לתו תקן.</p>

6.4	איכות הסביבה
	<ol style="list-style-type: none"> בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1, ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. לא יותרו בתחום התכנית שימושים או פעילות העלולים לזהם את מי התהום כהגדרתם.

6.5	הפקעות ו/או רישום
	<p>אחר אישור תכנית זו, תוכן תכנית לצורכי רישום ובה השטחים הציבוריים יירשמו ע"ש עיריית רעננה.</p>



6.6	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	<p>סידורי נכים יהיו בהתאם להוראות החוק והתקנות התקפות בעת מתן היתר הבניה.</p>

6.7	פסולת בניין
	<ol style="list-style-type: none"> פינוי פסולת הבניין ייעשה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תיקון- התשנ"ט 1988. הבקשה להיתר תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח. תנאי להיתר בניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. המהנדס יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין ייעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובהתאם לכל דין. תנאי מתן היתר לאכלוס, הגשת הקבלות מאתר ההטמנה ליחידה הסביבתית.

6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	<ol style="list-style-type: none"> תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח ואישור מהנדס העיר. תכנית פיתוח תהיה על רקע

תנאים למתן היתרי בניה	6.8
<p>מפה טופוגרפית ובה יופיעו גבהים קיימים ומתוכננים, הסדרי ניקוז והחדרה, מתקני שירות, פירוט גדרות, חומרי ריצוף, ריהוט רחוב, גינון, ראשי מערכת השקיה ותאורה וכו'. כניסות ויציאות מחניונים לכלי רכב, צורת השתלבותם במערכת הכוללת וסוג גימור המיסעות למיניהן.</p> <p>2. המבנה יבנה לפי ת"י 413. תנאי לקבלת היתר בניה, יוגשו חישובים ע"י מתכנן שלד המבנה המראים את עמידות המבנה בזמן רעידות אדמה עפ"י התקן הישראלי לרעידות אדמה.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה עריכת סקר קרקע מלא, עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה והטמעת ההמלצות בתנאי ההיתר - בתאום ובאישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה.</p>	
היטל השבחה	6.9
היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

7. ביצוע התכנית
7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

7.2 מימוש התכנית
<p>המועד להוצאת היתר בניה לניצול זכויות הבניה עפ"י תכנית זו יהיה עד 5 שנים. ככל שלא יוצא היתר בניה ובתום המועד האמור יפקע תוקף התכנית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

רע/מק/844- התעשייה 8, רעננה



טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

קווי בנין (מטר)				שטח שרות במ"ר למגרש		שטח עיקרי	תכסית (%) מתא (שטח)	מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש/ חלקה	גוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מעל הקרקע						
5	5	3.5	3.5	25% משטח המגרש 411 מ"ר	25% משטח המגרש 411 מ"ר	120% 1972.8 מ"ר	40%	3 או 4	1644	53	8981	מסחר משרדים ותעשייה
						1972.8			1644	סה"כ		

